



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE **01**

VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE VAUX-LE-PÉNIL (77)

RÉUNION D'ENTAME DE LA RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE



Ville de
Vaux-le-Pénil



A4A
PLUS
ARCHITECTURE & URBANISME



01

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

page 02

02

COMMENT SE CONSTRUIT LE PLU ?

page 05

03

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

page 13

04

QUELLE CONCERTATION PUBLIQUE ?

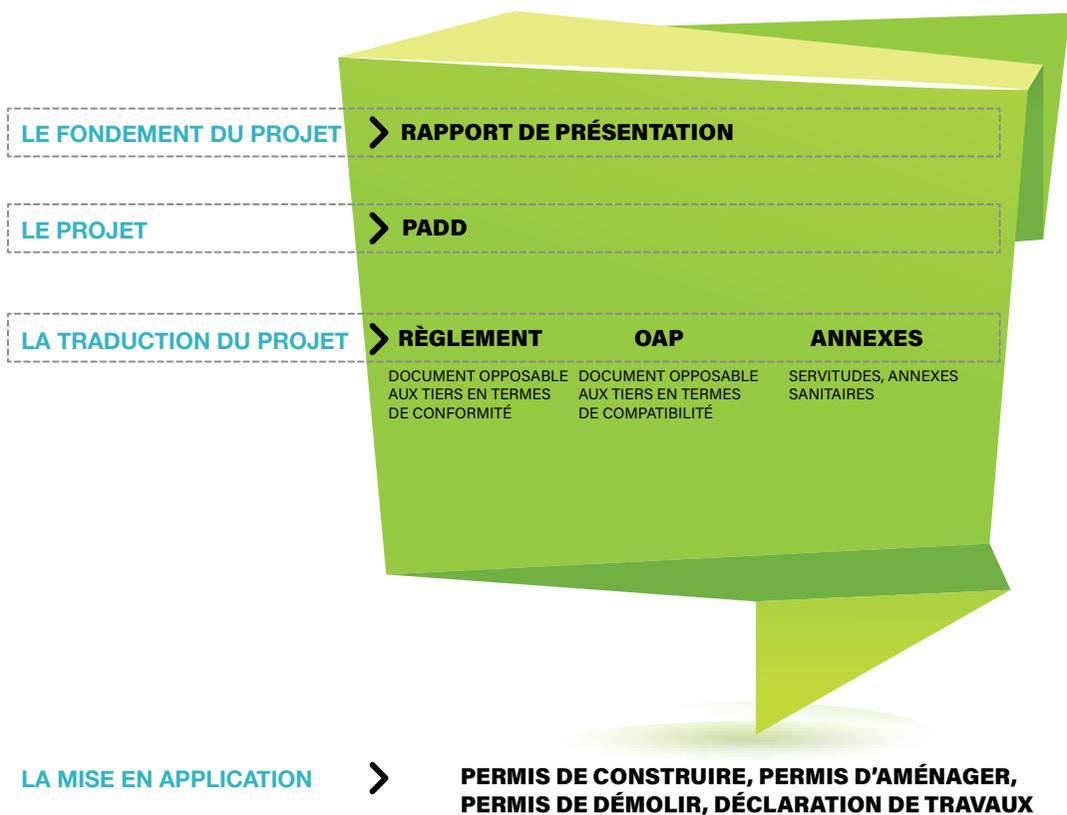
page 21

05

ÉCHANGES

page 25

Introduction



- Le PLU est **le document de référence** pour instruire les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, ...).
- Sur la base d'un diagnostic du territoire, **il fixe les grandes orientations** de la ville en matière d'aménagement **pour les 10 ans à venir**.
- Les règles du PLU s'appliquent **sur l'ensemble du territoire** et **à toutes personnes**, privées ou publiques.
- Pour être autorisé, **tout projet doit être conforme au règlement du PLU** (pièces écrites et graphiques)

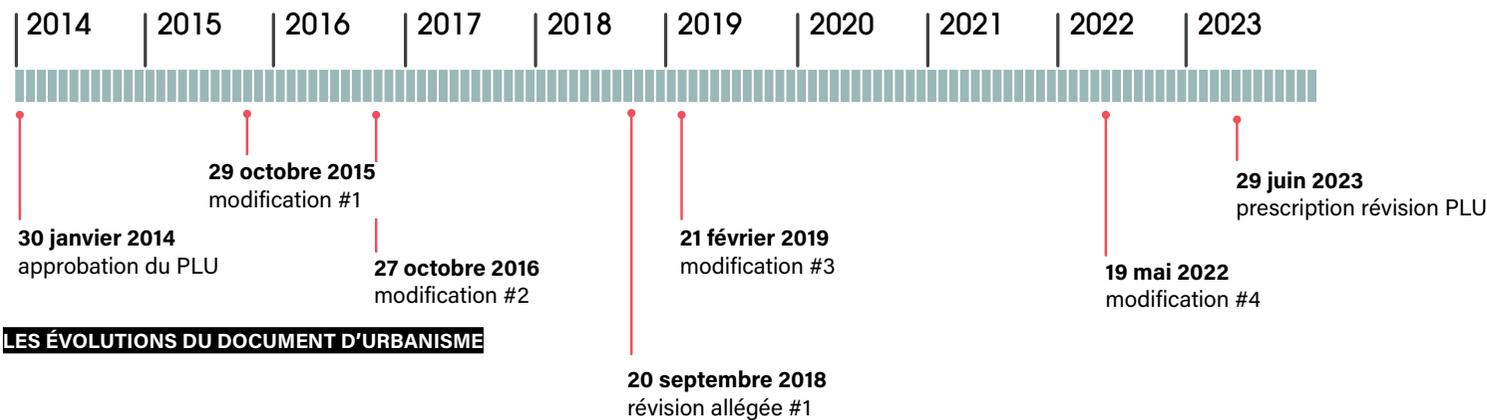
Pourquoi réviser le PLU ?



UN PLU A, EN RÈGLE GÉNÉRALE,
UNE DURÉE DE VIE
D'ENVIRON 10 ANS



- Une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme **lancée par délibération du 29 juin 2023.**
- Un document opposable ancien**, mais qui a néanmoins fait l'objet de plusieurs ajustements.



- Remarque** : une procédure de révision allégée n°2 du PLU a été engagée le 16 mai 2023.



01

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

page 02

02

COMMENT SE CONSTRUIT LE PLU ?

page 05

03

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

page 13

04

QUELLE CONCERTATION PUBLIQUE ?

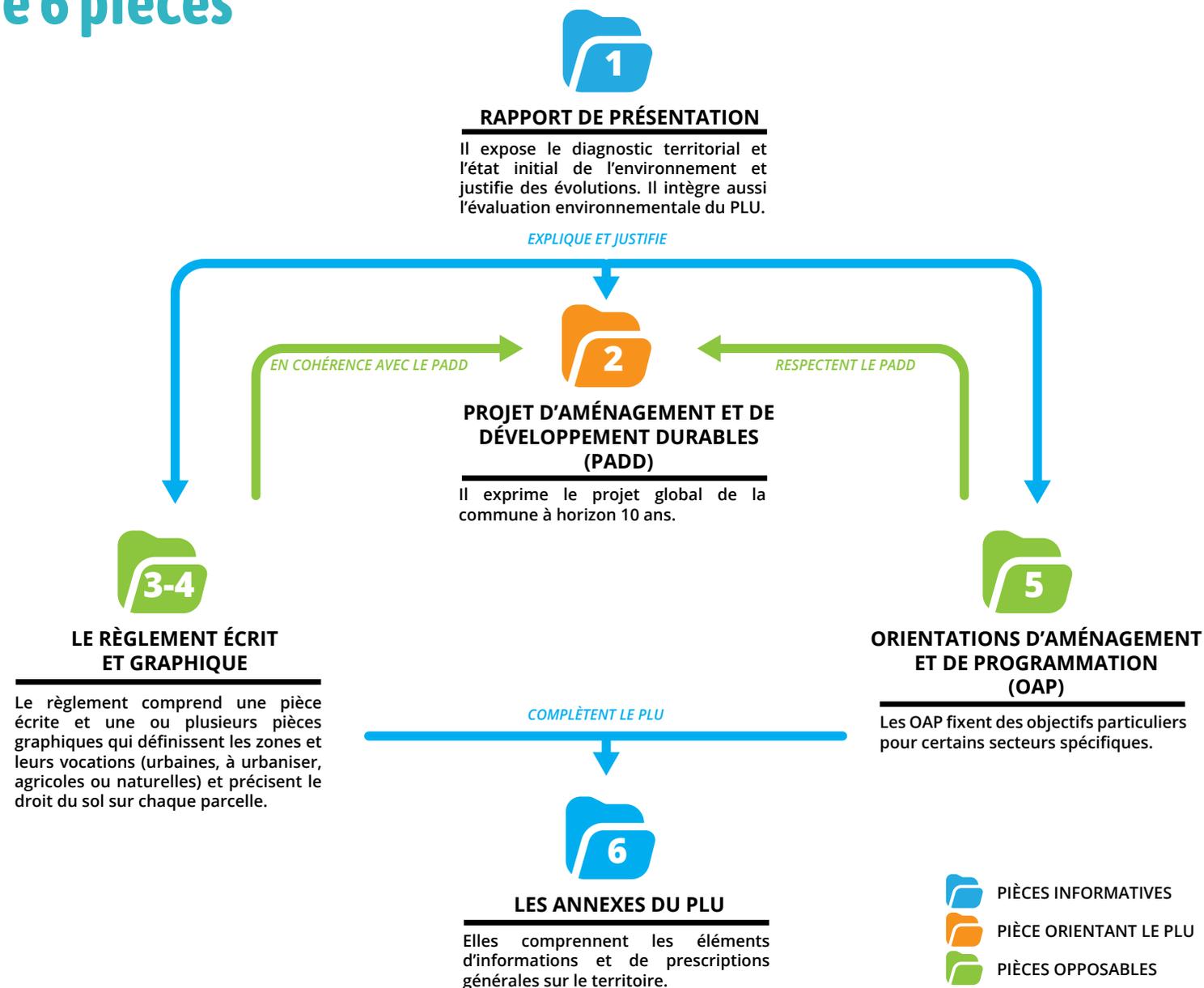
page 21

05

ÉCHANGES

page 25

le PLU se compose de 6 pièces

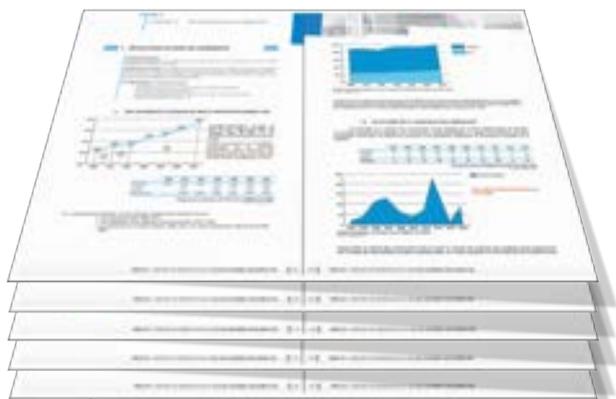


Diagnostic et EIE, l'étape pour fonder le projet

1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

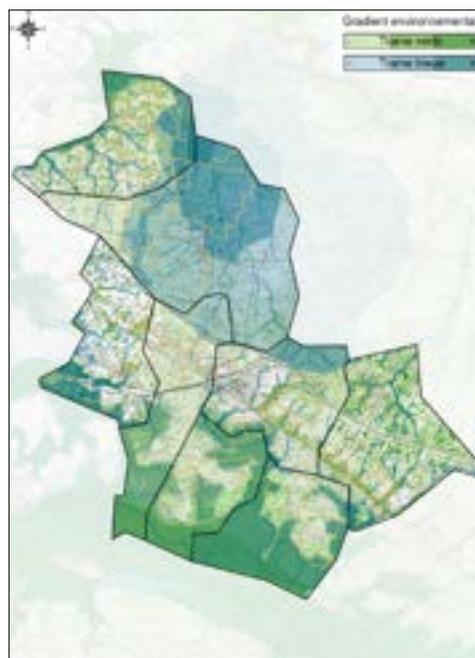
- analyse socio-économique
- diagnostic agricole
- analyse urbaine et morphologique
- analyse du fonctionnement urbain
- analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du territoire
- analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années
- analyse des capacités et possibilités de mutualisation des stationnements



2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- analyse paysagère
- analyse environnementale
- analyse des risques et nuisances
- analyse air-climat-énergie
- définition de la trame verte et bleue du territoire



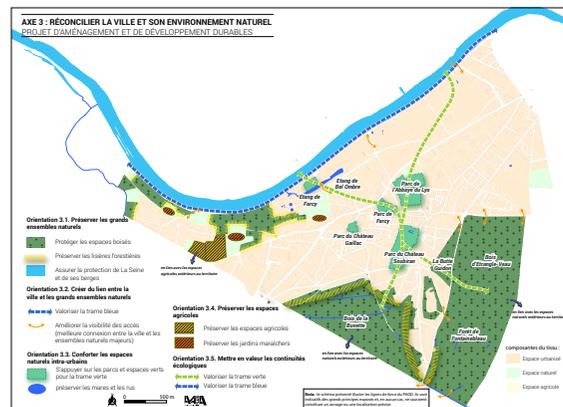
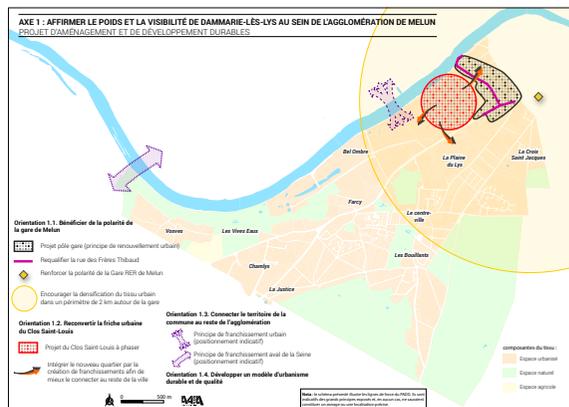
3

ENJEUX TERRITORIAUX

- identification des atouts et faiblesses du territoire
- dégager des enjeux partagés (et, le cas échéant, hiérarchisés) afin de préparer le projet (PADD)



le PADD, pièce majeure du PLU



Remarque

Sa forme et son rendu sont libres, il doit cependant être simple et compréhensible par tous. En règle générale, le PADD est composé d'un rapport écrit composé d'une ou de plusieurs cartes de synthèse.

Le **PADD est le document politique** qui traduit les grandes orientations du projet de ville. C'est aussi le seul document de la procédure qui fait l'objet d'un **débat** au sein du Conseil Municipal.

Sur la base d'un diagnostic du territoire, **il fixe les grandes orientations** de la ville en matière d'aménagement **pour les 10 ans à venir**.

Le PADD définit :

1° les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**.

Il fixe les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain**.

DES RÈGLES ADAPTÉES AUX DIFFÉRENTS TISSUS/QUARTIERS ET EN FONCTION DES CHOIX QUANT AUX SECTEURS À ENJEUX

- au sein d'une nouvelle architecture de règlement, le PLU s'attachera à réglementer finement le territoire, sur chaque zone et de façon spécifique.
- un des enjeux majeurs est la bonne compréhension des futures règles.

Article 4.1

Emprise au sol des constructions



Article 4.2

Hauteur maximale des constructions



Article 4.3

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Article 4.4

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Article 4.5

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

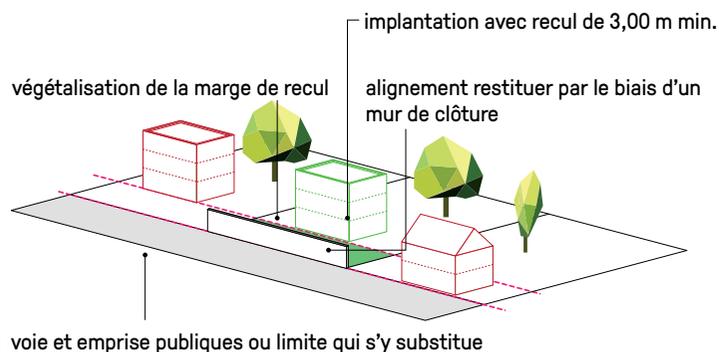
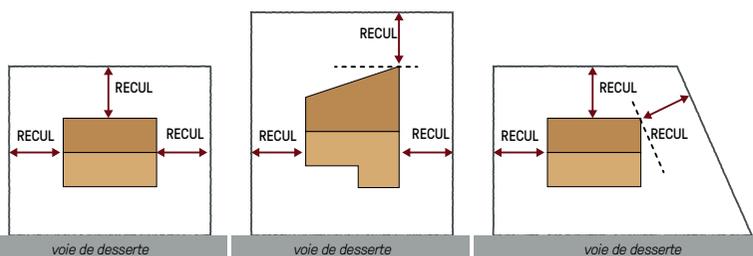


Article 6

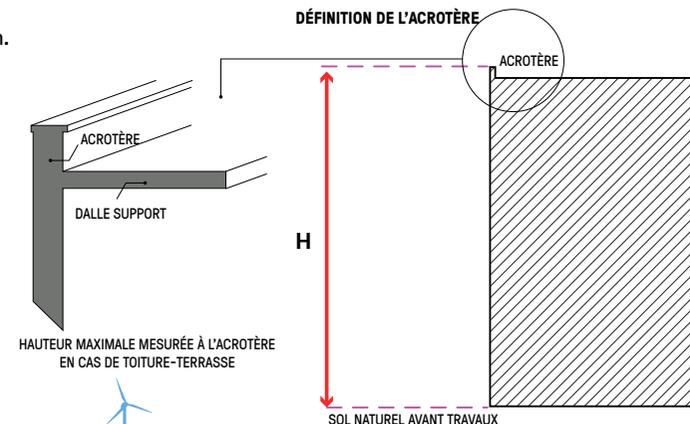
Espaces libres et plantations



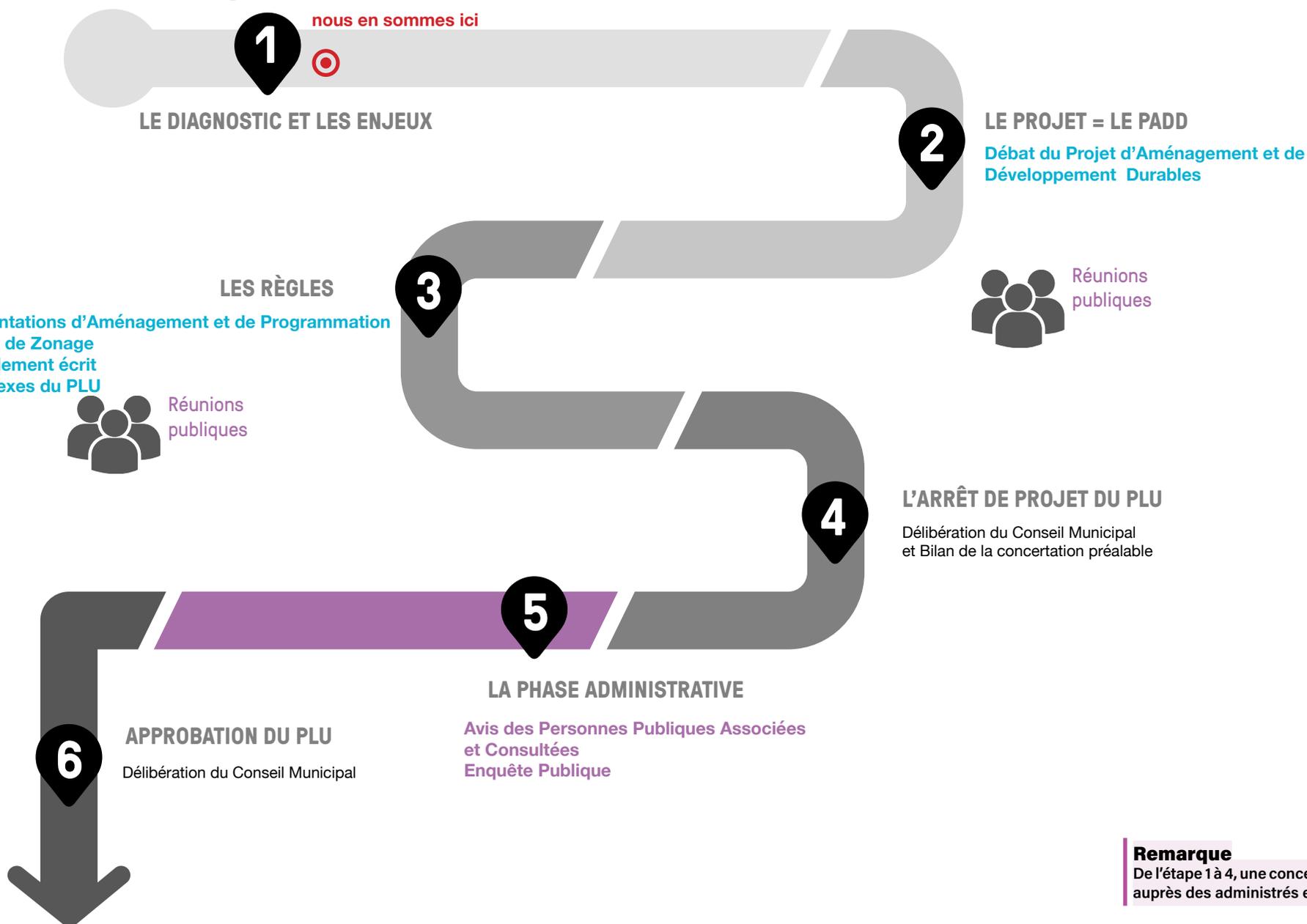
RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



DÉFINITION DE L'ACROTÈRE



Un travail en 6 étapes ...





01

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

page 02

02

COMMENT SE CONSTRUIT LE PLU ?

page 05

03

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

page 13

04

QUELLE CONCERTATION PUBLIQUE ?

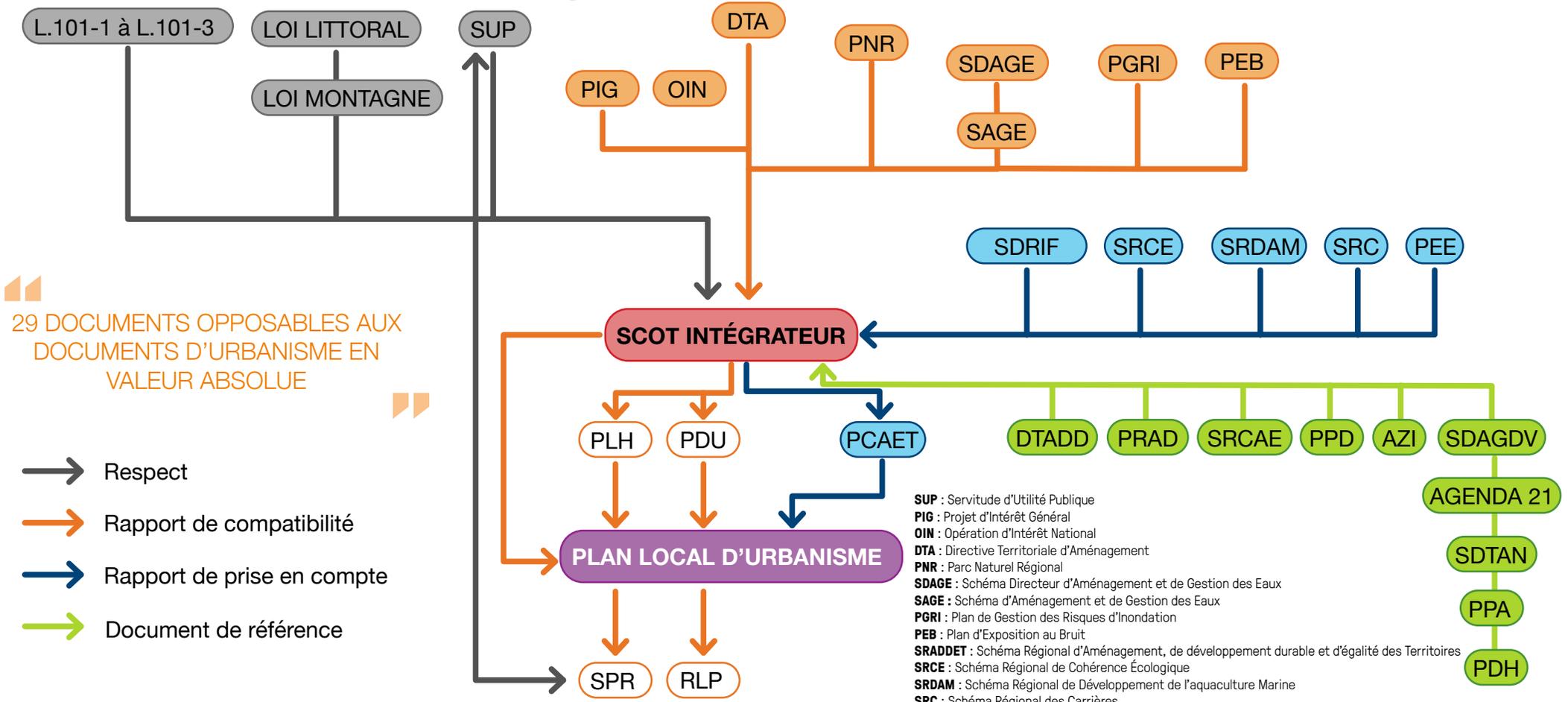
page 21

05

ÉCHANGES

page 25

de nombreux documents supra-communaux...



29 DOCUMENTS OPPOSABLES AUX DOCUMENTS D'URBANISME EN VALEUR ABSOLUE

- Respect
- Rapport de compatibilité
- Rapport de prise en compte
- Document de référence

- SUP : Servitude d'Utilité Publique
- PIG : Projet d'Intérêt Général
- OIN : Opération d'Intérêt National
- DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
- PNR : Parc Naturel Régional
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- PEB : Plan d'Exposition au Bruit
- SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des Territoires
- SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
- SRDAM : Schéma Régional de Développement de l'aquaculture Marine
- SRC : Schéma Régional des Carrières
- PEE : Programmes d'Équipement (État, CT et services publics)
- DTADD : Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable
- PRAD : Plan Régional d'Agriculture Durable
- SRCAE : Schéma Régional Climat - Air - Énergie
- PPD : Plan de Prévention des Déchets
- AZI : Atlas des Zones Inondables
- SDAGDV : Schéma Directeur d'Accueil des Gens du Voyage
- SDTAN : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique
- PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère
- PDH : Plan Départemental de l'Habitat
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PDU : Plan de Déplacements Urbains
- PCAET : Plan Climat - Air - Énergie Territorial
- SPR : Site Patrimonial Remarquable
- RLP : Règlement Local de Publicité

pour mémoire
 Bien que non définie juridiquement, la notion de compatibilité, moins contraignante que celle de conformité, exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Dans ce cas, la norme supérieure se borne à tracer un cadre général, en déterminant, par exemple, des objectifs ou en fixant des limites, mais laisse à l'autorité inférieure le choix des moyens et le pouvoir de décider librement, dans les limites prescrites par la norme.

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les infrastructures de transport collectifs	Statut	Projet de loi	Projet d'État
Voies de transport urbain et métropolitain	Orange	Orange	Orange
Voies de transport régional	Orange	Orange	Orange
Voies de transport national	Orange	Orange	Orange

Les infrastructures routières et fluviales	Statut	Projet de loi	Projet d'État
Voies de transport urbain et métropolitain	Orange	Orange	Orange
Voies de transport régional	Orange	Orange	Orange
Voies de transport national	Orange	Orange	Orange

Les aéroports et les aérodrômes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeu national
- Site multimodal d'enjeu métropolitain
- Site multimodal d'enjeu territorial

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnée

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

- Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (L)

Le fleuve et les espaces en eau

0 500 1000 m

VAUX-LE-PÉNIL ET LE SDRIF

Espace de continuité écologique (E)

Fleuve et espaces en eau

Pôle de centralité à conforter

Espaces agricoles

Secteur d'urbanisation préférentielle

Front urbain d'intérêt régional

Espace urbanisé à optimiser (+15%)

Espaces Boisés et espaces naturels

aire de mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre proximité gare (2km)

Niveau de desserte métropolitaine

Quartiers à densifier à proximité d'une gare

Projet de franchissement

R

le SDRIF comme élément cadre à défaut du ScoT

Superficie des espaces urbanisés au sens large en 2012, en hectares		529,10
superficie de l'ensemble des espaces urbanisés	SEINE-ET-MARNE	75 471,70
	ÎLE DE FRANCE	272 780,20

Superficie des espaces d'habitat en 2012, en hectares		275
superficie des espaces d'habitat individuel et collectif et des jardins individuel	SEINE-ET-MARNE	38 734,40
	ÎLE DE FRANCE	136 297,90

Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare		16,30
rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012	SEINE-ET-MARNE	15
	ÎLE DE FRANCE	40,80

Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013, en habitants + emplois par hectare		37,10
rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012	SEINE-ET-MARNE	35,90
	ÎLE DE FRANCE	92,10

Parc total de logements en 2013, en logements		4 477,30
le parc total comprend le parc occupé (principal) et le parc inoccupé (logements vacants et résidences secondaires ou occasionnels)	SEINE-ET-MARNE	528 549,90
	ÎLE DE FRANCE	5 566 984,20

 **le SDRIF est actuellement en révision (SDRIF-e).**

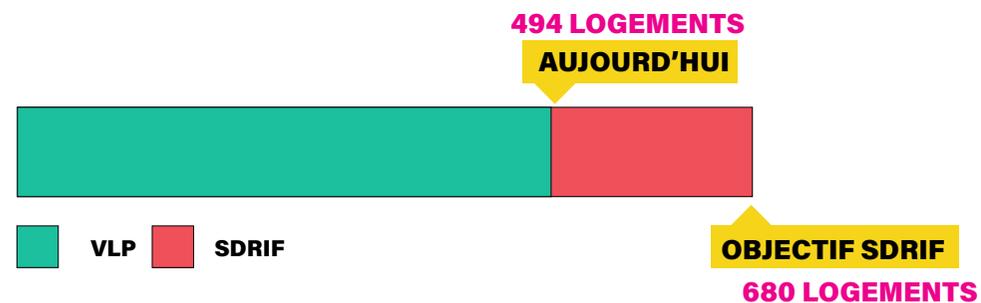


→ | OBJECTIFS SDRIF 2030

majoration de 15% minimum de la densité des espaces d'habitat, soit **18,75** ...

... correspondant à un objectif de **680** logements pour la période 2013-2030 à **superficie des espaces d'habitat constant**.

Soit une moyenne de **40 logements par an**



une production de logements cadrée ...

	Objectif annuel de production de logements	Objectif annuel de production d'une offre à vocation sociale	Objectif annuel lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025)	Objectif annuel lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030)
CA Melun Val de Seine	720	122	58	195

■ **le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement** fixe des objectifs de production de logements à l'échelle du territoire communautaire (CA Melun Val de Seine).

■ **le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Melun Val de Seine** fixe des objectifs de production de logements à l'échelle des communes pour la période 2022-2027.
Les objectifs pour Vaux-le-Pénil sont les suivants :

374
LOGEMENTS À PRODUIRE *

171
DONT LOCATIF SOCIAL

* 62 LOGEMENTS/AN

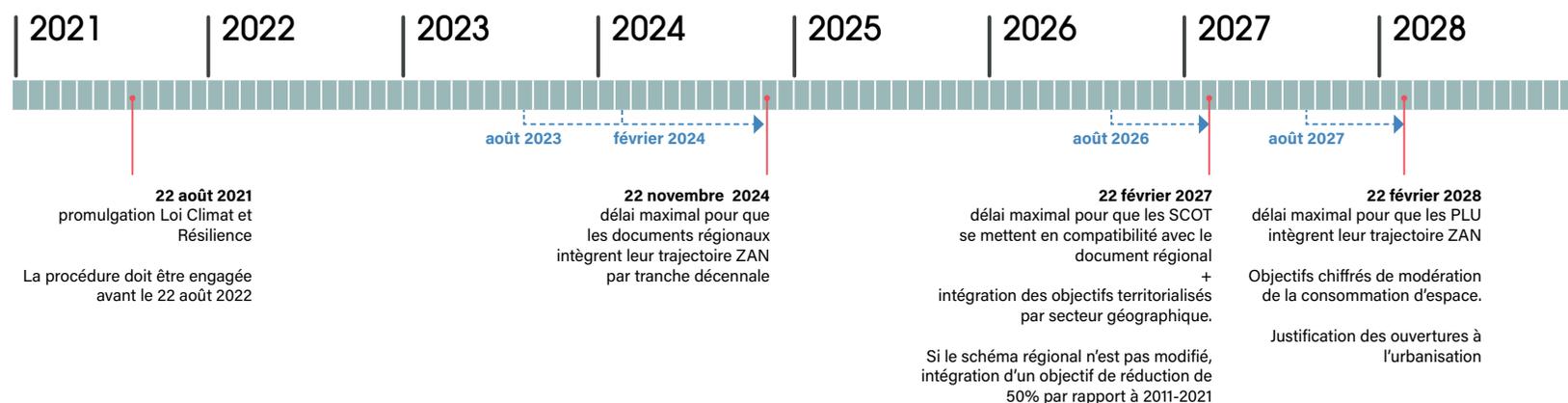
vers une approche zéro artificialisation nette

La loi Climat et Résilience vise à renforcer les ambitions nationales en la matière et traduit l'engagement d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050. Elle a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de 50% de l'artificialisation au niveau national pour 2030.

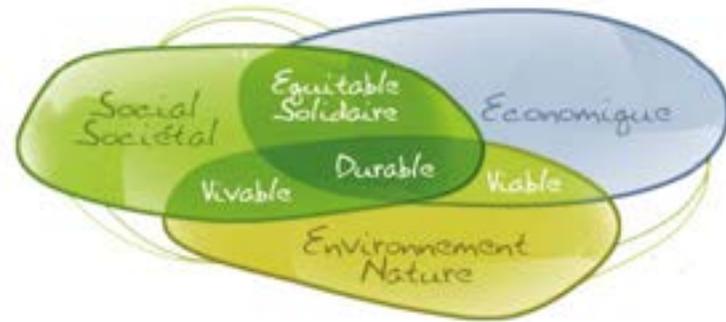
Néanmoins, ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.



- La Loi fixe l'objectif de **diviser par 50% le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2050**, pour arriver à zéro à l'horizon 2050 (et ce, par période décennale).
- Néanmoins, la région Île-de-France, dans son projet de SDRIFe, ne **prévoit de réduire sa consommation d'espaces naturels que de 20 % sur la prochaine décennie**.
- l'objectif national de zéro artificialisation nette n'implique cependant pas l'absence totale d'artificialisation, mais plutôt sa **compensation avec la renaturation d'espaces équivalents**.



les enjeux pris dans la délibération



■ **Un cap ambitieux adapté aux enjeux contemporains du territoire** et reposant sur la notion d'équilibre et de développement durables.

HABITAT

- accueillir de nouveaux habitats en utilisant les espaces disponibles de manière pragmatique (bâti vacant et friches) et maîtriser la pression immobilière des quartiers pavillonnaires.
- favoriser l'accès à la propriété de qualité et de manière durable pour les familles désireuses de s'installer à Vaux-le-Pénil.
- diversifier l'habitat au sein d'un véritable parcours résidentiel sur la commune.
- développer la mixité sociale grâce à la cohabitation entre habitat locatif et accession.

ENVIRONNEMENT

- assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels.
- protéger et mettre en valeur les terres naturelles et/ou forestières du territoire (comme la Plaine des Jeux et le Bois Gaston Dumont ou encore le réinvestissement des bords de Seine).
- préserver et valoriser les trames environnementales (vertes, bleues, ...) pour renforcer les espaces de biodiversité et les différents corridors écologiques du territoire.
- faciliter et accompagner la transition énergétique.
- travailler au redéploiement de la nature en ville (préservation des coulées vertes et des parcs, limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains grâce aux arbres...).

PATRIMOINE

- préserver et mettre en valeur le patrimoine historique bâti et paysager (murs anciens et vieux sentiers) de même que les points de vue remarquables du territoire.

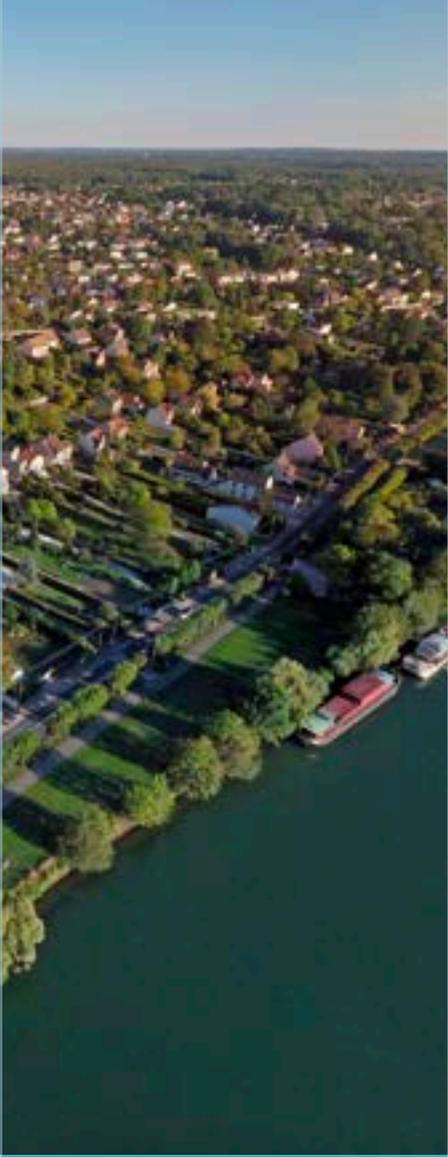
ÉCONOMIE

- poursuivre le développement économique au sein de la Zone d'Activités et créer une dynamique commerciale forte en zone urbaine.
- œuvrer pour le maintien et la protection de l'activité agricole (comme la Ferme du Germenoy) et poursuivre le développement d'une activité agricole alternative et vertueuse.

MOBILITÉS

- favoriser les déplacements doux en préservant notamment les sentiers communaux et en développant les voies partagées.
- assurer une maîtrise des problématiques de stationnement.

■ **Des enjeux qui seront complétés pendant la phase de diagnostic...**



01

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

page 02

02

COMMENT SE CONSTRUIT LE PLU ?

page 05

03

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

page 13

04

QUELLE CONCERTATION PUBLIQUE ?

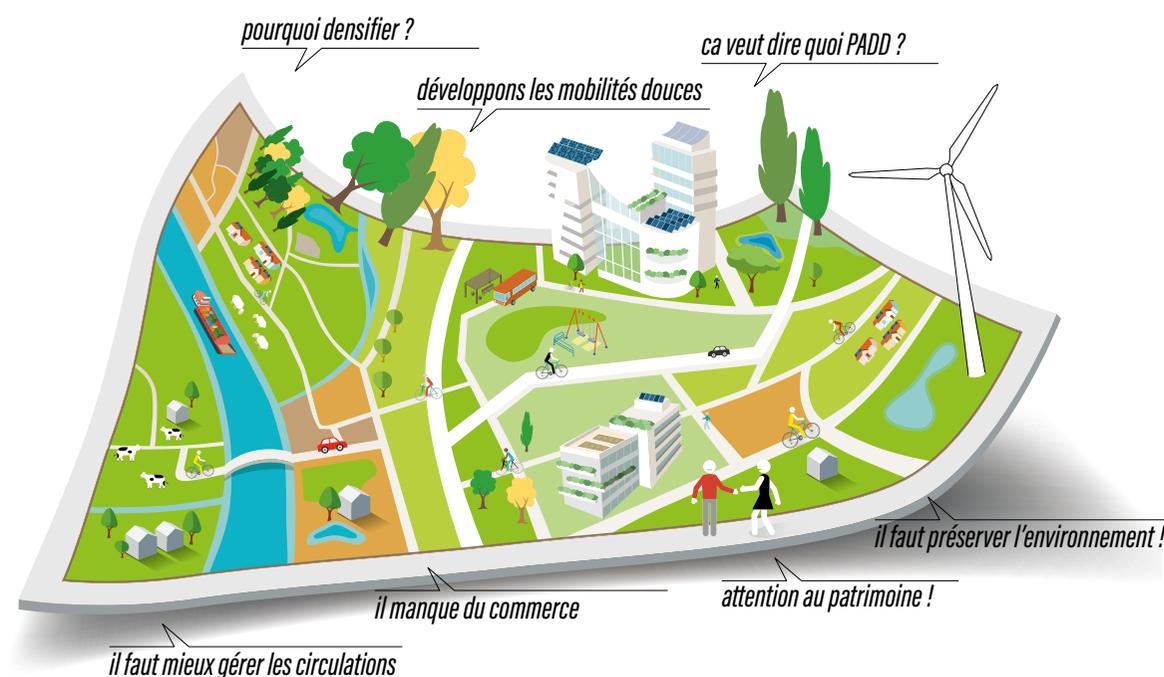
page 21

05

ÉCHANGES

page 25

La concertation préalable, quésaco ?



LA CONCERTATION
POUR ENRICHIR ET FÉDÉRER

- **La concertation préalable**, c'est-à-dire celle avant l'enquête publique, est un élément important de la construction d'un PLU.
- Elle est conduite obligatoirement **dès le début des études jusqu'au moment de la délibération d'arrêt de projet du PLU.**
- Elle a pour objectif :
 - **de présenter l'avancement du projet au fur-et-à-mesure de sa construction**
 - **d'engager l'échange et le débat auprès des administrés.**
- Les modalités de concertation sont **fixées dans la délibération de prescription du PLU.**

plusieurs supports mis à disposition...



Plusieurs supports mis à disposition du public.

- des **articles** dans le magazine municipal Reflets,
- des **réunions publiques** aux étapes clés de la procédure,
- des publications sur le **site internet et les réseaux sociaux** de la ville,
- **un registre de concertation** disponible à l'accueil de la mairie,
- **une exposition** évolutive sur le PLU,
- une adresse courriel : **revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr**



... mais plus encore !



- la mairie souhaite aller plus en avant que la concertation «descendante», en organisant au moins **un atelier participatif avec les habitants.**
- sur inscription**, des tables de travail seront organisées afin **de prendre en compte vos remarques et vos idées pour construire le projet de la commune.**



01

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

page 02

02

COMMENT SE CONSTRUIT LE PLU ?

page 05

03

QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

page 13

04

QUELLE CONCERTATION PUBLIQUE ?

page 21

05

ÉCHANGES

page 25

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr

